



חברת XXX בע"מ מלון XXX

תכנית עסקית

תכנית עסקית למימון השקעה בסיוע הסוכנות היהודית

תכנית עסקית לגיוס מימון למלון מסדר גודל בינוני
(כ- 100 חדרים ברמת 4 כוכבים לערך)

(משיקולי חיסיון ושיקולים נוספים)
מוצגת באתר רק תמצית המנהלים של התכנית העסקית,
תוך הסתרת מידע מזהה על החברה)

אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון
טל. 077-7032332, 077-4504095, פקס. 077-4504025, טלפון נייד 050-5516067,
דוא"ל: info@uri-dahan.com, אתר: www.uri-dahan.com,
כתובת למשלוח דואר: בן-ציון דינור 9/8, ירושלים מיקוד 9371605
כתובת המשרד: בית השנהב, קומה 3, רח' בית הדפוס 12, ירושלים 95483691



תוכן הדוח

- א. תמצית מנהלים
- ב. רקע עסקי ואפיון פעילות כלכלית
- ג. סקירה ענפית של ענף המלנאות בצפון הארץ
- ד. תכנית ההשקעה והמימון
- ה. תחזית פעילות לשנת פעילות ראשונה – מלון xxx
- ו. תחזית פעילות ל- 10 שנים – מלון xxx
- ז. תחזית פעילות ל- 10 שנים – xxx בע"מ
- ח. תזרימי מזומנים לבחינת כדאיות ההשקעה – חברת xxx בע"מ

נספחים

- 1. דוח רוו"ה של בית אבות (פעילות אחרת של החברה).
- 2. אישור הגשת התכנית העסקית מבנק xxx.
- 3. פירוט דוחות פיננסיים לשנים 2004 עד 2006.
- 4. אובליגו בנקאי ודפי בנק של החברה ליום 16/1/2007.
- 5. דוח רשם החברות.
- 6. תעודת זהות של בעל החברה, xxx.
- 7. דוחות מע"מ וביטוח לאומי לשנת 2006



א. תמצית מנהלים

חברת xxx בע"מ, בבעלות xxx ובניהולו של xxx, הוקמה בשנת xxx. החברה מפעילה ומנהלת בית אבות ב xxx והחל משנת xxx מפעילה גם את בית המלון "מלון xxx" ב"ישוב xxx", עבורו מבוקשת ההלוואה מקרן מטה אשר של הסוכנות היהודית, לצרכים המפורטים להלן.

במלון xxx 90 חדרים והוא מוקף שטחים ציבוריים. החברה מבקשת לבצע שיפוץ כללי הן בחדרי המלון והן בשטחים הציבוריים לפני תחילת העונה התיירותית, בעלות של כ- xxx אלף ש"ח. לצורך כך מבוקשת ההלוואה מהסוכנות היהודית, בגובה כ- xxx אלף ש"ח.

תכנית זו תציג את הפעילות הפיננסית של החברה בשנים xxx - xxx (פרק ב), סקירה ענפית לענף המלונאות והתיירות בצפון הארץ (פרק ג), תכנית ההשקעות והמימון (פרק ד), תחזית פעילות החברה (פרק ה) וממצאי כדאיות כלכלית (פרק ו).

פרטים על היזם

xxx (אינו מעורב בניהול החברה ברמה היומיומית)	הבעלים
xxx (מנהל המלון, עם סמכויות ניהול וקבלת החלטות מלאה)	המנכ"ל
מושב xxx, xxx	כתובת
xxx - xxx xxx xxx, xxx xxx xxx	נייד
xxx xxx xxx	פקס

פרטים על מטרת ההשקעה, מקורות מימון וההלוואה המבוקשת

שיפוץ חדרי המלון והשטחים הציבוריים.	מטרת ההשקעה
כ- xxx אלף ש"ח (תכנית השקעות מפורטת בגוף העבודה).	היקף ההשקעה

מקורות מימון

<u>מקורות מימון:</u>	<u>סכום</u>
הלוואה מקרן מטה אשר	xxx אלף ש"ח
הון עצמי בעלים	xxx אלף ש"ח
סך מימון	xxx אלף ש"ח

סיכום הממצאים

מהתכנית העסקית עולה כי הפעילות הצפויה תהיה רווחית ותייצר תזרים חיובי. הפעילות העסקית בטוחה יחסית, כמפורט בגוף התכנית. לחברה יכולת החזר האשראי המבוקש.



ב. רקע עסקי ואפיון פעילות כלכלית

רקע כללי

מלון xxx נמצא במושב xxx באזור xxx, לחופו של xxx, בין הערים xxx ו-xxx. המלון השוכן בלב מדשאות ענק עם שטחים ציבוריים מוצלים ובריכה חצי אולימפית.

מושב xxx, בו ממוקם בית המלון, הוא מושב חקלאי שיתופי הממוקם לחוף xxx באזור xxx, כ- 2 ק"מ מדרום ל-xxx. המושב נוסד בשנת xxx. בית מלון במושב מתקיים מאז שנת xxx. במקום ישנם גם שרידים של כנסייה ביזנטית.

במלון xxx 90 חדרים מאובזרים, המצוידים במזגן, אמבטיה צמודה וטלפון, כולל חדרים המתאימים לנכים. החדרים מחולקים בין 3 מבנים שונים, כלהלן: 50 חדרים במבנה המרכזי, מבנה של שלוש קומות, ובנוסף חדרים בבניין xxx, בניין נפרד בן שתי קומות ועם מרפסות, וחדרי גן הנמצאים בבתי קרקע.

בנוסף לחדרי האירוח, במלון xxx מגוון אולמות לעריכת אירועים ושמחות, כולל גן אירועים רחב ידיים, גן צמוד לבריכה וחדר אוכל מרווח. המלון מציע תפריט מגוון וכשר.

להלן פירוט אולמות האירועים:

- אולם xxx - לכ- 170 אורחים בסגנון תיאטרון או 80 אורחים לארוחה.
- אולם xxx - כ- 120 אורחים בסגנון תיאטרון.
- לובי xxx בבנין xxx- לאירועים משפחתיים ומפגשים קטנים.
- xxx ו-xxx - חדרים פרטיים למפגשים וארוחות עד 12 איש.
- ניתן גם לבצע אירועים מסביב לבריכה (כ- 200 איש).

המלון מספק מענה לכל סוגי האירועים, כולל:

- סמינרים ומסיבות לחברות וארגונים.
- אירועים משפחתיים - חתונות, בר/בת מצווה, בריתות ומסיבות מיוחדות.
- ימי כיף בהתאמה אישית.

למלון מספר מתקנים ושירותים נוספים, כלהלן:

- חדר אוכל ראשי ל- 230 איש ולובי בר עם תפריט עשיר ומגוון.
- בריכת שחיה חיצונית חצי אולימפית עם מזנון ובריכת פעוטות מוצלת.
- בסמוך למלון חוף ים, ממנו ניתן לצאת לפעילות ימית במועדון צלילה כולל סקי מים ו"בננה".
- שרותי כביסה, צילום מסמכים, משלוח וקבלת פקסים, וכן שירותי שמרטפות.
- בסמוך למלון נמצא בית הכנסת של היישוב xxx בו ניתן לקיים אירועים משפחתיים כגון בר מצווה.

למלון מגוון רחב של אורחים. הקבוצות העיקריות הן תיירים מחו"ל, קבוצות ובודדים; אורחים ישראלים חילוניים, קבוצות ובודדים; אורחים דתיים וחרדים, לרוב בקבוצות; תיירות חינוכית (בתי ספר וקבוצות נוער), ישראלים ותיירים, בקבוצות.

במלון 30 עובדים, לפי הפירוט הבא:



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מלון xxx				
לוח 1: רשימת העובדים				
מס' סידורי	מספר עובדים	מחלקה	תפקיד	הערות
1	1	מנהלה	מנהל המלון	
2	1	מנהלה	הנהח"ש	
3	1	קבלה	פקידי קבלה	
4	4	קבלה	פקידת הזמנות	
5	3	בטחון	אנשי בטחון	עובדי קבלן
6	7	משק	חדרנים	עובדי קבלן
7	3	אחזקה	אנשי אחזקה	
8	10	מזון ומשקאות	טבחים, מלצרים	עובדי קבלן
	30	סה"כ		

המלון מנוהל ע"י xxx, בוגר מינהל בתי מלון של אוניברסיטת חיפה בעל ניסיון של 16 שנה בתחום ניהול מלונות - החל משנת xxx במשרות ניהוליות במחלקות שונות במלונות בצפון והחל מ- xxx במשרות ניהוליות בכירות, כולל ניהול מלון xxx xxx בשנים xxx - xxx וניהול אגף חדרים במלון xxx xxx בשנים xxx - xxx.

כיום מבקשת החברה הלוואה מהסוכנות היהודית לצורך שיפוץ המלון, כולל בחדרים ובשטחים הפתוחים שעלותן בגובה כ- xxx אלף ש. הלוואה המבוקשת עומדת על כ- xxx אלף ש. לפירוט ההשקעה והמימון ראה פרק ד.

שיעורי תפוסה

בלוח 2 מוצגים שיעורי תפוסת חדרים במלון לפי חודשים (מבוסס על נתוני xxx). שיעורי התפוסה מושפעים ממועדי ישראל (בעיקר פסח, ראש השנה וסוכות), בהם התפוסה עולה. התפוסה במועדי ישראל עצמם מפורטת בהערות ללוח הנ"ל (בתחום המלונאות חודש מחושב מה- 20 לחודש מסוים ועד ה- 20 לחודש הבא).

xxx מ - מלון" בע xxx													
לוח 2: שיעורי תפוסה בשנה ממוצעת (אלפי ש, לפני מע"מ, מחירים קבועים)													
ממוצע חודשי	20/11-20/12	20/10-20/11	20/9-20/10	20/8-20/9	20/7-20/8	20/6-20/7	20/5-20/6	20/4-20/5	20/3-20/4	20/2-20/3	20/1-20/2	20/12-20/1	חודש:
			סוכות (3)	רא"ש (2)					פסח (1)				מועדי ישראל:
771 28.2%	986 36.5%	1,019 36.5%	1,249 46.3%	620 22.2%	474 17.5%	489 17.5%	986 36.5%	1,019 36.5%	1,372 50.8%	356 12.8%	321 12.8%	356 12.8%	חדרים תפוסים אחוז תפוסת חדרים

- (1) התפוסה בימות פסח (12-20/4) 91.9%
- (2) התפוסה בימות ראש השנה (22-24/9) 66.1%
- (3) התפוסה בימות סוכות (6-14/10) 74.2%



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

שיעורי התפוסה מושפעים גם מעונות השנה. התקופות הרווחיות ביותר הם תקופות האביב והסתיו, בהן מזג האוויר עדיין נעים, מקובל לקחת חופשים מעבודה ובתי ספר ומוסדות אחרים מוציאים טיולים חינוכיים ברחבי הארץ. חורף וקיץ הן תקופות פחות רווחיות, כיוון שבחורף מקובל פחות לקחת חופשה מעבודה וגם מזג האוויר לא תמיד מאפשר, ובקיץ מזג האוויר חם מאוד ועקב חופשות בבתי ספר ומוסדות לימוד אחרים אין תיירות חינוכית.

נזכיר כי נתוני תפוסה המוצגים בלוח 2 מבוססים על שנת xxx, בה בית המלון היה סגור לאורחים בחודש יולי ובמחצית הראשונה של אוגוסט עקב המלחמה. לאחר שנפתח מחדש, התפוסה לתקופה 15/8 – 31/12 (ללא חגים) עמדה על 20% בלבד. בתקופה המקבילה בשנת 2005 התפוסה עמדה על 47.7%. כלומר, המלחמה גרמה לכ- 27.7% ירידה בתפוסה.

רקע פיננסי

תוצאות הפעילות הפיננסית - מלון xxx

מ"ב ע xxx							
לוח 4: ניתוח פעילות פיננסית לתקופה xxx - xxx							
אלפי ש"ח, ערכים שוטפים, לפני מע"מ							
סעיף	שנה: xxx	אחוז מהפדיון	שינוי 05/04	אחוז מהפדיון	שינוי 06/05	אחוז מהפדיון	אחוז מהפדיון
הכנסות							
הכנסות מהפעלת בית מלון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הכנסות מהפעלת בית אבות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך הכנסות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
עלות המכירות							
עלות המכירות - בית מלון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
עלות המכירות - בית אבות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך עלות המכירות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח גולמי	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הוצאות הנהו"כ							
הוצאות הנהו"כ - בית מלון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הוצאות הנהו"כ - בית אבות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך הוצאות הנהו"כ	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח תפעולי	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הוצאות מימון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח לאחר מימון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הכנסות אחרות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח לאחר הכנסות אחרות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הפרשה למסים על הכנסה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הפסד שנה נוכחית	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

לעיל מוצג דו"ח הכנסות והוצאות של המלון לתקופה xxx – xxx (ראה לוח 3). כל הנתונים מוצגים בשקלים חדשים, בערכים שוטפים ולפני מע"מ. הנתונים לשנים xxx - xxx מבוססים על דוחות מבוקרים והנתונים



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

לשנת xxx מבוססים על מאזן בוחן. יש לציין כי לא ניתן להשוות בין השנים המבוססות על דוחות מבוקרים לשנים המבוססות על מאזני בוחן עקב סיעוף שונה של נתונים, ומסיבה זו לא עשינו זאת.

ההכנסות מהפעלת בית המלון בשנת xxx עמדו על כ- xxx מיליון ש"ח. בשנת xxx עמדו ההכנסות על כ- xxx מיליון ש"ח (עלייה של 20% לעומת שנה קודמת), בשנת xxx ההכנסות עמדו על כ- xxx מיליון ש"ח.

כאמור, בית המלון היה סגור בתקופת המלחמה בצפון בחודש יולי ובמחצית הראשונה של אוגוסט xxx והירידה בתפוסה בחודשים שלאחר המלחמה עמדה על לכ- 27.7%. ולמרות זאת, הירידה בהכנסות היא רק 13% מהכנסות xxx, כפי שניתן לראות במאזן הבוחן. זאת עקב שיעורי תפוסה גבוהים יחסית באביב ובקיץ xxx.

עלות המכירות כוללת שכ"ע ונלוות עובדים וקבלני משנה; מזון וכלכלה; שכירות ארנונה; אחזקה וכלים; ביטוח ושמירה וכד'. בניכוי עלות המכירות (יש לציין כי לא כל הוצאות xxx נכללו בדוח), בשנת xxx היה בית המלון בהפסד גולמי של כ- xxx אלף ש"ח, בשנת xxx עמד הרווח הגולמי על כ- xxx אלף ש"ח ובשנת xxx הרווח הגולמי עומד על כ- xxx מיליון ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות כוללים שכ"ע ונלוות מנהלים; שיווק ופרסום; תקשורת; שירותים מקצועיים והוצאות הנהו"כ אחרות. בניכוי הוצאות אלו, בשנת xxx רשם בית המלון הפסד תפעולי בגובה של כ- xxx מיליון ש"ח. גם בשנת xxx היה הפסד תפעולי שעמד על כ- xxx אלף ש"ח. בשנת xxx צפוי בית המלון לעמוד באיזון (רווח קטן של כ- xxx אלף ש"ח).

תוצאות הפעילות הפיננסית של xxx (כלל החברה)

חברת xxx, כאמור, מפעילה בנוסף למלון xxx גם בית אבות. להלן (לוח 4) מוצגים תוצאות הפעילות הפיננסית של החברה. לנתונים פיננסיים של בית האבות בנפרד ראה נספח 1 בסוף העבודה. בית האבות רווחי והיקף רווחיותו נעה בשנתיים האחרונות בין xxx ל- xxx אלף ש"ח לשנה.

הכנסות החברה הכוללות את הכנסות בית המלון ובית האבות. הכנסות בית המלון מהוות כ- 58% בממוצע רב שנתי מסך ההכנסות והכנסות בית האבות מהוות כ- 42% מההכנסות. סך הכנסות החברה עמדו בשנת xxx על כ- xxx מיליון ש"ח, בשנת xxx על כ- xxx מיליון ש"ח ובשנת xxx עמדו על כ- xxx מיליון ש"ח. הירידה בהכנסות נובעת כאמור מתקופת המלחמה.

עלות המכירות של בית המלון מהווה כ- 50% מסך ההכנסות ועלות המכירות של בית האבות מהווה כ- 34% מסך ההכנסות. סך עלות המכירות עומדת על כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx, על כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx ועל כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx.

הוצאות הנהלה והכלליות של בית המלון מהוות כ- 14% מסך הכנסות החברה והוצאות הנהלה והכלליות של בית האבות מהוות כ- 4% מסך ההכנסות. סך הוצאות הנהו"כ עומדות על כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx, על כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx ועל כ- xxx מיליון ש"ח בשנת xxx.

הוצאות מימון בחברה עמדו על כ- xxx אלף ש"ח ב- xxx, כעל כ- xxx אלף ש"ח ב- xxx ועל כ- xxx אלף ש"ח בשנת xxx. בנוסף, בשנת xxx היה לחברה הכנסות אחרות בגובה כ- xxx אלף ש"ח (החזר מביטוח על שיפוי נזקי שריפה). בשנים xxx ו- xxx (השנים שיש לגביהם דוחות מבוקרים) היו לחברה גם הפרשות למסים.

בהתאם, הפסד שנת xxx עמד על כ- xxx אלף ש"ח, בשנת xxx עמד על כ- xxx אלף ש"ח ובשנת xxx צפוי רווח לאחר מסים בגובה של כ- xxx אלף ש"ח.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

מ"בע אxx								
לוח 4: ניתוח פעילות פיננסית לתקופה אxx - אxx								
אלפי ש"ח, ערכים שוטפים, לפני מע"מ								
שנה: אxx אxx		שני 06/05		שני 05/04		שנה: אxx אxx		סעיף
אחוז מהפדיון		אחוז מהפדיון		אחוז מהפדיון		אחוז מהפדיון		
הכנסות								
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הכנסות מהפעלת בית מלון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הכנסות מהפעלת בית אבות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הכנסות
עלות המכירות								
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות - בית מלון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות - בית אבות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך עלות המכירות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח גולמי
הוצאות הנהו"כ								
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות הנהו"כ - בית מלון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות הנהו"כ - בית אבות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הוצאות הנהו"כ
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח תפעולי
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות מימון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לאחר מימון
		-		-		xxx	xxx	הכנסות אחרות
			xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לאחר הכנסות אחרות
		-	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הפרשה למסים על הכנסה
			xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הפסד שנה נוכחית

מאזן

להלן מאזן החברה לשנים אxx - אxx (ראה לוח 5). כל הסכומים מוצגים באלפי ש"ח ולפני מע"מ. סך המאזן עמד בשנת אxx על כ- xx מיליון ש"ח ובשנת אxx עמד סך המאזן על כ- xxx מיליון ש"ח.

בכל סעיפי הרכוש, חלה עלייה ב- אxx לעומת אxx. רכוש שוטף עלה ב- xxx%, ההשקעות עלו ב- xxx% וסה"כ הרכוש עלה גם הוא ב- xxx%.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

xxx מ - מלון"בע xxx					
לוח 5: ניתוח מאזן לשנים xxx - xxx					
(מ"אלפי ₪, מחירים שוטפים, לפני מע)					
<u>xxx</u>		שינוי	<u>xxx</u>		שנה:
אחוז	₪ אלפי	05/04	אחוז	₪ אלפי	
					רכוש שוטף
	xxx		xxx	xxx	מזומנים ושווי מזומנים
	xxx		xxx	xxx	המחאות לגביה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	נכסים כספיים
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	חייבים ויתרות חובה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך רכוש שוטף
	-		-	-	השקעות
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	השקעות בחברות בנות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רכוש קבוע בניכוי פחת שנצבר
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	רכוש אחר
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סה"כ רכוש
					התחייבויות שוטפות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	אשראי מבנקים
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	המחאות לפירעון
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	זכאים ויתרות זכות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך התחייבויות שוטפות
	-		-	-	הלוואות לזמן ארוך
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הלוואות מבנקים
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	בעלי מניות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הלוואות לזמן ארוך
	-		-	-	עתודות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	בגין סיום יחסי עובד מעביד
					גרעון הון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הון מניות
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	הפסד נצבר
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הון עצמי
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סה"כ התחייבויות והון

אובליגו בנקאי

בהמשך (לוח 6 להלן) האובליגו של החברה בבנקים ליום xxx. לחברה מספר חשבונות בבנקים xxx, xxx, xxx וxxx. סך מסגרות האשראי עומדות על כ- xxx מיליון ₪. סך האשראים עומד על כ- xxx מיליון ₪. לעומתן, פיקדונות החברה עומדים על כ- xxx אלף ₪.

עודף האשראים על הביטחונות עומד על כ- xxx מיליון ₪.



המלון ממוקם באזור xxx. באזור נמצאות הערים התיירותיות xxx ו-xxx. xxx היא אחת ממאה פלאי תבל, עיר xxx היסטורית התחומה בחומה, בעלת היסטוריה של כ- 2,000 שנה; xxx היא עיר הנופש והקיט הxxx על חופי xxx, בעלת היצע מגוון של מקומות בילוי. באזור גם חוף xxx, אתר xxx אשר יחד עם xxx נבחרו לאתרי הביקור המובילים בxxx, יישובים xxx אתניים עם מסורת אירוח עשירה ועוד.

האחראית על התיירות באזור היא העמותה לקידום ופיתוח התיירות בxxx, המציעה מסלולים שונים, הכוללים מסלולי טיול העוברים באבני דרך היסטוריות, דרך האוכל, טבע ונוף גם פעילויות כגון פסטיבל xxx, פסטיבל xxx, פסטיבל xxx, פסטיבל xxx, פסטיבל xxx, קשת xxx, ימי מוסיקה וטבע בxxx, פסטיבל xxx ועוד.

ד. תכנית ההשקעה והמימון

מטרת תכנית ההשקעות, כאמור, היא לשפץ את המלון ואת השטחים הפתוחים שלו, לקראת עונת תיירות של האביב והקיץ.

להלן תכנית ההשקעות והמימון (ראה לוח 8 לעיל). ההשקעה בשיפוץ עומדת על כ- xxx אלף ₪, מהם כ- xxx אלף ₪ במימון ע"י ההלוואה המבוקשת מהסוכנות היהודית ועוד כ- xxx אלף ₪ ימומנו ע"י הון עצמי של הבעלים.

xxx - מלון xxx		
לוח 8: תוכנית השקעות		
(מ"ש, ערכים שוטפים, לפני מע אלפי)		
מס'	ספק	סכום אחוז מסה"כ
השקעות		
	השקעה בשיפוץ - שטחי המלון ושטחים פתוחים	xxx 100%
	סך ההשקעות	xxx 100%
מימון ההשקעה		
	מהלוואה מהסוכנות היהודית	xxx 71%
	הון עצמי	xxx 29%
	סך מימון	xxx 100%

להלן לוח סילוקין להלוואת הסוכנות היהודית (ראה לוח 9 להלן). ההלוואה תיפרס על פני תקופה של 5 שנים, בכל שנה יוחזרו xxx אלף ₪ (קרן וריבית). הריבית תעמוד בחישוב ממוצע על כ- 12% מסך הסכום שיוחזר.

סך הסכום שיוחזר בתום 5 השנים יעמוד על כ- xxx אלף ₪.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

XXX בע"מ - מלון XXX							
לוח 9: לוח סילוקין שנתי (אלפי ₪, ערכים שוטפים)							
שנה	1	2	3	4	5	סה"כ	אחוז
נתונים שנתיים							
יתרה להחזר	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
החזר שנתי	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
ע"ח ריבית	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
ע"ח קרן	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
ממוצע חודשי							
החזר חודשי	x	x	x	x	x	x	
ע"ח ריבית	x	x	x	x	x	x	
ע"ח קרן	x	x	x	x	x	x	

ה. תחזית פעילות לשנת פעילות ראשונה - מלון xxx

בלוח 10 להלן מוצגת תחזית פעילות בית המלון בלבד, לשנה ראשונה ברמה חודשית. ההכנסות הן פועל יוצא משיעורי תפוסת החדרים במלון, עם התיקונים המתבקשים לתקופת המלחמה ולאחריה (בהתאם למידע משנים קודמות). סך הכנסות החברה בשנה הראשונה יעמדו על כ- xxx מיליון ₪, בהתבסס על נתוני שנת xxx כשנה מייצגת, הונחה עלייה של xx % בהכנסות בשנת התחזית הראשונה לעומת xxx בעקבות השיפוץ.

הוצאות שכירות וארנונה לא יגדלו עם גידול הפעילות והוצאות כוח ומאור מושפעות במעט (שיעור תאורת החדרים מהווה אחוז קטן בלבד מסך הוצאות כח ומאור; תאורת השטחים הפתוחים, שטחי שירות, הוצאות חשמל אחרות וכד' אינה מושפעת מאחוזי התפוסה).

הרווח הגולמי לשנה ראשונה מסתכם לכ- xxx מיליון ₪. במרבית השנה הרווחיות הגולמית חיובית ואילו בשלושת החודשים הראשונים היא שלילית.

בניכוי הוצאות תפעול, הרווח התפעולי צפוי לעמוד על כ- xxx אלף ₪ מההווים כ- xxx % ממחזור הפעילות.

עלויות מימון כוללות מימון שוטף ומימון השקעה. עלות מימון ההשקעה חושבה בלוח הסילוקין (ראה לוח 9 לעיל) ועומדת על כ- xx אלף ₪ לכל השנה. סך הוצאות מימון בחברה צפויות לעמוד על כ- xx אלף ₪ לחודש.

הרווח לפני מס וסעיפים שנתיים צפוי לעמוד על כ- xxx אלף ₪ לשנה, כאשר בשלושת החודשים הראשונים בהן העונתיות נמוכה, המלון יעמוד בהפסד וביתר השנה יעמוד ברווח.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

XXX בע"מ - מלון XXX

לוח 10: תחזית פעילות לשנה ראשונה ברמה חודשית (אלפי ₪, לפני מע"מ, מחירים קבועים)

מוצע ממוצע חודשי	אחוז	סה"כ	חודש:												מועדי ישראל:
			12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
			סוכות						פסח						
614	100%	7,372	657	810	918	810	630	630	657	657	915	230	230	xxx	הכנסות
34%			37%	45%	51%	45%	35%	35%	37%	37%	51%	13%	13%	13%	אחוז תפוסת חדרים
		-													עלות המכירות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שכ"ע וק, משנה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	23% מזון וכלכלה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	8% אחזקה וכלים
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שכירות וארנונה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	כח ומאור
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	ביטוח ושמיירה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	אחרות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	5% סך עלות המכירות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח גולמי
		-													הוצאות תפעול
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שכ"ע ונלוות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	5% שיווק ופרסום
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	2% תקשורת ועוד
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	3% ש. מקצועיים
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	3% הוצאות הנה"כ
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הוצאות תפעול
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח תפעולי
		-													עלויות מימון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	1% מימון שוטף
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	מימון ההשקעה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך עלות מימון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לפני מס

1. תחזית פעילות ל-10 שנים - מלון xxx

לוח 11 להלן מציג את התחזית הרב שנתית של פעילות מלון xxx לתקופה של 10 שנים.

הונה כי הכנסות המלון יגדלו בכ- 5% משנה לשנה ב- 3 השנים שלאחר השיפוץ ובכ- 2.5% בכל השנים שלאחר מכן. ההכנסות ינבעו מהגידול בשיעורי התפוסה במלון בשנים אלו.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

בהתאם, הכנסות החברה עולות מרמה של כ- xxx מיליון ש"ח בשנה הראשונה לרמה של כ- xxx מיליון ש"ח בשנה העשירית. לאחר ניכוי עלות המכירות, העומדת על כ- xxx% מהמחזור, הרווח הגולמי יגיע מרמה של כ- xxx מיליון ש"ח בשנה הראשונה לכ- xxx מיליון ש"ח בשנה העשירית.

פחת ההשקעות חושב מסך ההשקעות ונפרס ל- 5 שנים. בהתאם, פחת ההשקעות עומד על כ- xxx אלף ש"ח לשנה. הרווח התפעולי אחרי פחת צפוי לעמוד על כ- xxx אלף ש"ח במוצעת שנתית.

xxx בע"מ - מלון xxx													
לוח 11: תחזית פעילות בית המלון ל- 10 שנים (אלפי ש"ח, לפני מע"מ, מחירים קבועים)													
שנה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	סה"כ לתקופה	אחוז מהפדיון	ממוצע שנתי
שיעור גידול מכירות	xxx	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	xxx	xxx	3%
עלות המכירות													
שכ"ע וק. משנה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
מזון וכלכלה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
אחזקה וכלים	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
שכירות וארנונה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
כח ומאור	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
ביטוח ושמירה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
אחרות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך עלות המכירות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח גולמי	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הוצאות תפעול													
שכ"ע ונלוות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
שיווק ופרסום	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
תקשורת ועוד	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
ש. מקצועיים	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
הוצאות הנה"כ	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
פחת השקעות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך הוצאות תפעול	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
עודף תפעול לאחר פחת	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
עלויות מימון													
מימון שוטף	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
מימון ההשקעה	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
סך עלות מימון	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח לפני מס	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
שיעור מס חברות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
מס חברות	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
רווח לאחר מס	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

מס החברות יפחת בהתאם למדיניות רשות המיסים. הרווח לאחר מס לשנה ממוצעת צפוי לעמוד על כ- xxx אלף ש"ח.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

ז. תחזית פעילות ל-10 שנים - xxx בע"מ

להלן תחזית כלל פעילות החברה (כולל בית המלון ובית האבות) ל-10 השנים הבאות (לוח 12). הנתונים לבית המלון המוצגים כאן הם הנתונים המוצגים בלוח 11 לעיל.

לצורך הצגת נתוני בית האבות, נלקחו נתונים ממוצעים לשנים xxx - xxx (שנים המבוססות על דוחות מבוקרים) לכל 10 השנים של התחזית. כמובן, ניתן לצפות כי התוצאות הפיננסיות של בית האבות יעלו בהדרגה (בדומה לתוצאות של בית המלון). לא הצגנו עלייה כזו בלוח הר"מ.

xxx בע"מ

לוח 12: תחזית פעילות כל החברה ל-10 שנים (אלפי ש"ח, לפני מע"מ, מחירים קבועים)

ממוצע שנתי	אחוז מהפדיון	סה"כ לתקופה	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	שנה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הכנסות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הכנסות מהפעלת ב"מ
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הכנסות מהפעלת ב"א
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הכנסות החברה
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות ב"מ
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות ב"א
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך עלות המכירות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח גולמי
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות תפעול
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות תפעול ב"מ
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות תפעול ב"א
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הוצאות תפעול
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עודף תפעול
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלויות מימון
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לפני מס
			xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שיעור מס חברות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	מס חברות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לאחר מס

ב"מ - בית מלון
ב"א - בית אבות



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

ה. תזרימי מזומנים לבחינת כדאיות ההשקעה - xxx בע"מ

א. תזרים מזומנים

לגזירת תזרים המזומנים, קוזז פחת ההשקעות מהרווח שלפני מס, נוקו ההשקעות, הוסף מימון מהלוואות הסוכנות וממקורות אחרים ונוכו החזרי קרן הלוואה.

התזרים חיובי החל מהשנה הראשונה. בממוצע רב שנתי עומד התזרים השנתי בממוצע על כ- xxx מיליון ש"ח. התזרים הנצבר ל- 10 שנות פעילות מסתכם לכ- xxx מיליון ש"ח.

xxx בע"מ													
לוח 13: תזרימי המזומנים הנגזרים מתחזית הפעילות של החברה (אלפי ש"ח, לפני מע"מ, מחירים קבועים)													
מוצע שנתי	אחוז מהפדיון	סה"כ לתקופה	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	שנה
													א תזרים מזומנים
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח לאחר מס
xxx	xxx	xxx						xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	קיזוז פחת ההשקעות ב"מ
xxx	xxx	xxx									xxx		השקעות מלון XXX
xxx	xxx	xxx									xxx		מימון מהלוואות הסוכנות
xxx	xxx	xxx									xxx		מימון מהון עצמי
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>						<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>החזר קרן הלוואה מהסוכנות</u>
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תזרים מזומנים
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תזרים נצבר
													ב תזרים לבחינת כדאיות
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תזרים מזומנים
<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>קיזוז הוצאות מימון</u>
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תזרים לבחינת כדאיות
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תזרים מהון וע.נ.ב.
											xxx		שיעור היוון

ב. כדאיות ההשקעה

לגזירת תזרים מזומנים לבחינת הכדאיות הוספו הוצאות מימון לתזרים המזומנים. ממצאי בחינת הכדאיות מצביעים על ערך נוכחי חיובי וגבוה, כלומר על כדאיות בביצוע ההשקעה.



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

נספחים



אורי דהן ושות' - יעוץ כלכלי ועסקי, השקעות וגיוס הון

XXX בע"מ - בית האבות							
נספח : נתונים פיננסיים לתקופה XXX - XXX							
אלפי ש"ח, ערכים שוטפים, לפני מע"מ							
אחוז XXX מהפדיון	שינוי XXX	אחוז XXX מהפדיון	שינוי XXX	אחוז XXX מהפדיון	שינוי XXX	שנה: XXX	
אחוז XXX מהפדיון	(1)	אחוז XXX מהפדיון	שינוי XXX	אחוז XXX מהפדיון	שינוי XXX	סעיף	
xxx	xxx	100%	xxx	xxx	100%	xxx	הכנסות מהפעלת בית אבות
							עלות המכירות
xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שכ"ע ונלוות
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שכירות וארנונה
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	מזון וכלכלה
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	אחזקה וגינון
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	חשמל מים וגז
xxx	-	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	עלות המכירות - אחר
xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך עלות המכירות - בית אבות
xxx		xxx %	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח גולמי
							הוצאות הנהלה וכלליות
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	ששכ"ע ונלוות
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	אחזקה ושכירות רכב
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	תקשורת ומשלוחים
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	שירותים מקצועיים
		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	הוצאות הנהלה וכלליות
xxx	-	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	השתתפות חברת הבת בהוצאות
xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	סך הוצאות הנה"י"כ
xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	רווח תפעולי

(1) עקב סיעוף שונה של נתונים בין דוחות מבוקרים ומאזני בוחן, לא ניתן לעשות השוואה בין השניים